



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



February 10, 2025 VOL.221-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

“We human do stupid things when acting on fear” また “Market is often wrong, but it is always honest” という自論が関税実施に対する市場のパニック反応を説明できます。経済の根本原理は Exchange です。Exchange による利は一方に偏っても、両者とも全く Exchange しないより利益を得ます。近代社会では Exchange はお金を通じて行われます。1930 年代の大恐慌のあと 2007 年まで危機的な経済破綻はありませんでしたし、2007 年の大不況は比較的短期に終了しました。世界経済の継続的繁栄は自由貿易が貢献しています。

関税の影響としてメディアは物価に焦点を当てていますが、最も深刻なのは Exchange (貿易) を減らすこと。多くの国の経済が委縮、生活水準が低下します。貿易戦争は当然物価を押し上げますので、消費低下による経済減速と物価上昇の同時進行の可能性があり。利上げが物価対策にならないのは明らかでむしろ消費をさらに冷やし不況となります。この状況での景気対策はないのでは。関税がなくなっても自由貿易と経済繁栄が戻るには時間がかかるでしょう。

関税の警告は交渉手段だけでなく、資金源も目的のようです。市場が心配するように、さらなる関税、また中国との交渉がいつ、どのように合意できるのかは不明です。

政府組織、政策の急激な変革は大きなコストが生じるため関税問題が落ち着いても財政赤字と負債の膨張が心配されます。財政削減と関税を資金源に考えているようです。政府が過剰に資金吸収すると、Crowding Out でビジネスや民間の資金が不足しお金を借りるのが難しくなります。市場が赤字と負債増大つまり将来のインフレを懸念しているだけに、連銀の利下げは逆に長期金利を押し上げます。住宅ローン金利も上昇します。

住宅市場の観点から、Consumer sentiment と長期金利の動向を注視する必要があります。消費者心理の低下はビジネス低下となり、雇用が減ると、将来の所得・資金繰りへの自信が褪ちます。これは住宅需要に直接的に影響します。

これまでも繰り返しているように、経済はダイナミックで均衡点に移動し続けます。つまり一時的な経済問題はそのうち落ち着きます。当面はパニックせずその時の状況で最善の対処をすることでしょう。

住宅市場に回復の兆しも

住宅保険問題

近年大手の保険会社がカリフォルニアの住宅の災害保険ビジネスを引き揚げていますが、この数か月 更新を断られた方々が相談に来られています。他の保険会社の紹介はできませんが、ご自身の保険ブローカーに相談するようお勧めしています。というのは多くの方が大手保険の看板を掲げているブローカーは他の保険を扱えないと思っているようですが、彼らは保険会社のオフィスでなく個人ビジネスですから、フランチャイズの保険会社ができれば他の保険を探します。もしだめなら独立系の保険ブローカーに話すことです。

今回の LA 火災で今後ますます逃げる保険会社が増えることも考えられ心配です。住宅購入ローンは住宅災害保険の取得が条件となりますので、自然火災のリスクの高い地域 (PV も) で保険が見つからずローンが取れないバイヤーも出てくる可能性があります。

カリフォルニア州は FAIR と呼ばれる保険を民間の保険を取れない住民にオファーしています。3%未満の州住民が 2020 年は FAIR でカバーされています。つまり 97% は通常の保険ということです。FAIR の特徴は:

- 住宅は保険上限は 300 万ドル
- 住宅保険は Wildfire 部分の割引がある。
- 保険料の月払いは Processing 以外の手数料なし

不利な点は一般的な家屋の火災保険に比べ割高なうえカバー範囲が小さいなど。

パロスバーデス住宅市場

今年は政治の特殊事情から、金融から住宅市場まで先行き不透明な状態ですが、市場の物件数が 29 件でスタートした後、1 月第 2 週に「出戻り」で増え、第 3 週から新規物件が多く出てきました (現在 130 件)。それに攀られるように契約数が 1 月最終週から回復を始めたものの 2 月入りからもう一つ販売数が伸びません。金利も僅かながら低下し、市場の物件数もあるので今週から販売数が増えることを期待しています。

需給比率 (Active/Escrow) も好転しており、もう少し 50% を超す方向にあります。金利の大幅低下は見込めず住宅市場が例年春の活況となるには、Lender、Borrower (バイヤー) とともに経済、雇用の先行きへの不安が消え、自信を取り戻すことがカギとなります。関税は減税と支出増をカバーするため必要でも現実的に米国企業への打撃も大きいので脅して終わるのか、痛みを感じるまで実施されるのか不透明。政府機関と関連企業の失業増も心配。予測困難な状況下では経済活動委縮します。良し悪しに関わらず先行きの見通しがあれば、それによって対処できます。

短期的にこれから数週間は販売数が増えそうな気配ですが、例年のような活況は難しいかもしれません。市場価格はこの 3 年ほど殆どボックス圏内で安定しています。

昨年 9 月以来売れ行き低迷時に状態の悪い家を買って 所謂 Flip しビカピカにした家が 20% 以上高く売れるケースが数件目につきました。リフォームされた家の人気は依然強い状態です。

ただ住みながらリフォームするのはやってみないと分からない辛酸となりますので、自宅を出てお金をかけ全面リフォームしない限り、中途半端なリフォームは割の合わないこととなります。資金的な問題も考えると販売に支障の予測されるものや値引き要求のターゲットにされそうなものだけに限り、後は魅力ある値段で AS IS で押していくのが良策でしょう。とくに素晴らしい View がある、平坦部分の土地が大きい、場所的に人気があるなどの家は、時間とお金をかけるより、その分安く値付けし多数のオファーを惹きつけ競争させるのが最良策となります。タウンハウスは優良物件不足もあり低迷していますが、それでも魅力ある物件は高く売れます。適正値付けがカギとなります。

テナントへのチャージは写真が必要に

テナントが退出する際、いくらデポジットにチャージしたらよいか、その時々で状態が異なり、非常に難しい問題ですが、法律では観念的なガイドラインだけでクリヤーな線引きはありません。

新しい賃貸関連の法律で、セキュリティデポジットから差し引く金額に関して“Reasonably Necessary”を強調する一方、大家は写真を撮ることが要求されています。テナント退出の際は 4 月 1 日から掃除や修理などを行う前に写真を撮る。入居の際は 7 月 1 日以降、リース発効寸前に写真を撮る必要があります。写真はテナントに送ることになります。

プロのカーペットクリーニングやプロ掃除は入居前の状態（ノーマルな状態悪化を除く）に戻すために明らかに必要でない限り、セキュリティデポジットから引けません。と言っても退去時の状態の判断はテナントと大家の間で大きく異なるため、この新法では解決されません。カーペットが破れたり、焦げたり、ひどいシミになっていたりする場合は除き、普通の状態で掃除がされていると掃除代を取るのが難しくなったと言えます。

要は明らかにテナントが壊したり、大きなダメージを残す場合を除き、Security Deposit から掃除代などを引くのが難しくなったということでしょう。ペンキは普通に汚れた程度ですと 2 年以上住んだ場合はとれません。

退出時の写真は悪いところだけ取ればいいですが、入居時は沢山の写真を撮ることになります。スマホでは大きくなるので、古いポケットカメラで小さな解像度で撮るのが良いかと思います。

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター定期読者(郵送)の方に、Notary Public の無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を提供しています。Rockyfield をエージェントとして家の売買をした方には Notary Public を 5 年間無料で提供します。オフィスに不在のこともありますので、電話でアポをお願いします。カタリーナまで日本語でどうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



Rockyfield contact

BRE License #01328577
727 Silver Spur Rd. Suite 205
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)
email: properties21@rockyfield.com
www.rockyfield.com

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービス、屋根、バスタブ修理、天井のブツブツ除去、Locksmith、掃除など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。(多くは他のお客様からのご紹介)

ご自宅の市場価値推定 (無料)

リフォームした方、家が幾ら位かお知りになりたい方、市場価値推定を無料で致します。お売りになる計画が無くても遠慮は要りません。

ご自宅地域の市場情報 (週一回=無料)

市場情報(統計グラフも含む)を毎週(通常日曜日)にメールにてお届けします。メールでお申し込みください。
properties21@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/10/25)